



Informationen für Haus- und Grundstückseigentümer:innen im Sanierungsgebiet Mitte - Badstraße / Pankstraße

Stand: August 2023

Mitte - Badstraße / Pankstraße - ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

Am 14. Dezember 2021 beschloss der Berliner Senat die 14. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten in Berlin. Damit wurde das Sanierungsgebiet Mitte - Badstraße / Pankstraße förmlich festgelegt. Die 14. Verordnung wurde am 24. Dezember 2021 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin veröffentlicht (GVBl. Nr. 90, S. 1364) und trat damit am 25. Dezember 2021 in Kraft.

Mit der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet hat das Land Berlin die gesetzlichen Grundlagen für eine gezielte Stadtentwicklung unter Behebung städtebaulicher Defizite (Funktions- und Substanzschwächen) geschaffen. Die Sanierung im Gebiet Mitte - Badstraße / Pankstraße wird im umfassenden Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. In der Gesamtheit ermöglicht das Sanierungsrecht den Einsatz besonderer Planungs-, Steuerungs- und Finanzierungsinstrumente. Mit ihrer Hilfe sollen im angestrebten Zeitraum von 15 Jahren (vgl. § 142 Abs. 3 S. 3 BauGB) u. a. Neuordnungsmaßnahmen vorgenommen, Wohnbaupotenziale ausgeschöpft, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen durchgeführt sowie die soziale und grüne Infrastruktur im Gebiet verbessert werden. Zur Erreichung dieser Ziele sollen im erheblichen Umfang Landesmittel eingesetzt werden. Dieser Prozess wird durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und das Bezirksamt Mitte von Berlin aktiv gesteuert und evaluiert.

Das Sanierungsgebiet, bestehend aus den beiden Teilbereichen Böttgerblock und Gerichtsblock, ist Bestandteil der Fördergebietskulisse im Programm „Lebendige Zentren und Quartiere“. Einen Lageplan zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes, die Ziele und Zwecke der Sanierung sowie weitere Informationen zum Förder- und Sanierungsgebiet BadPankStraße finden Sie auf der Gebietswebseite www.badpank-mitte.de und auf den Internetseiten des Stadtentwicklungsamtes.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an die Sanierungsverwaltungsstelle des Stadtentwicklungsamtes oder an das für die Gebietsbetreuung beauftragte Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement - KoSP GmbH (Ansprechpartner:innen und Kontaktdaten siehe unten).

Im Folgenden möchten wir Ihnen einen **Überblick über die wichtigsten sanierungsrechtlichen Vorschriften und Verfahren** geben.

Sanierungsvermerk

Auf der Grundlage der förmlichen Festlegung hat das Grundbuchamt einen „Sanierungsvermerk“ (vgl. § 55 Grundbuchordnung) in das Grundbuch Ihres Grundstücks bzw. Ihrer Teileigentumseinheit eingetragen. Der Vermerk („Eine Sanierung wird durchgeführt“) macht darauf aufmerksam, dass Ihr Grundstück in einem Sanierungsgebiet liegt und die Rechtsvorschriften der §§ 136 ff. BauGB Anwendung finden. Der Sanierungsvermerk stellt keine sachenrechtliche Belastung im Sinne des § 879 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) dar.

§ 137 BauGB - Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

Betroffene gemäß § 137 BauGB sind Eigentümer:innen, Mieter:innen, Pächter:innen und sonstige Betroffene. Sie sollen zur Mitwirkung am Sanierungsprozess angeregt und im Rahmen der Möglichkeiten Informationen zu erforderlichen baulichen Maßnahmen bekommen und beraten werden.

§ 138 BauGB - Auskunftspflicht

Als Eigentümer:in sind Sie verpflichtet, dem Bezirksamt Mitte von Berlin und seinen Beauftragten (z. B. Gebietsbetreuung, Mieterberatungsgesellschaft) Auskünfte zu erteilen, die für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung erforderlich sind (z. B. Art und Umfang von geplanten Baumaßnahmen, Vermietung).

§§ 144, 145 BauGB - Antrags- und Genehmigungspflichten

Im Sanierungsgebiet unterliegt eine Reihe von Vorhaben und Rechtsvorgängen einer besonderen Genehmigungspflicht. Deshalb sind - zusätzlich zur Baugenehmigung oder anderen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen - für die folgenden Maßnahmen, Vorhaben und Rechtsvorgänge ein sanierungsrechtlicher Antrag beim Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadt-

entwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Sanierungsverwaltungsstelle zu stellen. Die Antrags- und Genehmigungspflicht kann auch Maßnahmen betreffen, die baugenehmigungsfrei oder anzeigepflichtig sind.

- **Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen**

Errichtung, Änderungen und Abriss von Gebäuden, Nutzungsänderung eines Gebäudes oder Grundstücks und Werbeanlagen, wertsteigernde Maßnahmen (Modernisierung) und wesentliche Maßnahmen (Instandsetzung)

- **Schuldrechtliche Vertragsverhältnisse**

über den Gebrauch oder die Nutzung des Grundstückes, Gebäudes, Gebäudeteils auf bestimmte Zeit für mehr als ein Jahr (z. B. gewerbliche Mietverträge)

- **die Teilung des Grundstückes**

- **die Veräußerung eines Grundstückes, Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechtes**

- **Belastung des Grundstückes** mit Hypotheken, Grundschulden u. ä.

- **Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast**

Die sanierungsrechtliche Genehmigung wird erteilt, wenn das Vorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung entspricht. Sie wird versagt, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben oder der Rechtsvorgang die Umsetzung der Sanierungsziele unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde (vgl. § 145 Abs. 2 BauGB).

§ 147 BauGB - Ordnungsmaßnahmen

Der Bezirk kann Eigentümer:innen - auf Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung - sogenannte Ordnungsmaßnahmen übertragen und deren Durchführung mit öffentlichen Mitteln unterstützen. Zu den Ordnungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken gehören z. B. Freilegungsmaßnahmen, Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen oder die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen.

§ 153 BauGB - Kaufpreisprüfung

Wird ein im Sanierungsgebiet gelegenes Grundstück, eine Teileigentumseinheit oder ein Erbbaurecht veräußert, muss der Kaufvertrag beim Bezirksamt Mitte von Berlin eingereicht und sanierungsrechtlich geprüft werden. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird auch eine

Kaufpreisprüfung durchgeführt. Die sanierungsrechtliche Genehmigung wird erteilt, wenn der vereinbarte Gegenwert (Kaufpreis) den sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert nicht wesentlich übersteigt.

§§ 153 bis 155 BauGB - Abrechnung der Sanierungsmaßnahmen und Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Die Investitionen der öffentlichen Hand im Sanierungsgebiet werden voraussichtlich zu einer Erhöhung der Bodenwerte führen. Der sanierungsbedingte Anteil dieser Bodenwerterhöhung wird nach Abschluss der Sanierung vom Bezirksamt abgeschöpft. Alle Eigentümer:innen zahlen einen sogenannten Ausgleichsbetrag und tragen damit anteilig zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme bei. Unter verschiedenen Voraussetzungen kann eine Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag erfolgen, ggf. ist auch ein Absehen von dessen Erhebung möglich (vgl. § 155 BauGB). Er wird spätestens im vierten Jahr nach erfolgter Entlassung aus dem Sanierungsrecht vom Bezirksamt erhoben. Auf freiwilliger Basis kann der Ausgleichsbetrag bereits vor der Aufhebung des Sanierungsverfahrens abgelöst werden. Die vorzeitige Ablöse führt nicht automatisch zu einer Entlassung aus dem Sanierungsgebiet.

§§ 162, 163 BauGB - Aufhebung der Sanierungssatzung, Abschluss für einzelne Grundstücke

Nach einer Laufzeit von ca. 15 Jahren wird eine Aufhebung des gesamtgebietlichen Sanierungsverfahrens per Rechtsverordnung erwartet. Für einzelne Grundstücke kann die Sanierung auf Antrag des/der Eigentümer:in bereits zu einem früheren Zeitpunkt für abgeschlossen erklärt werden, wenn die grundstücksbezogenen und grundstücksübergreifenden Sanierungsziele erreicht sind. Die Voraussetzungen für eine vorzeitige Entlassung liegen i. d. R. erst nach der „Halbzeit“ des Sanierungsverfahrens vor.

§ 180 BauGB - Sozialplan

Wirkt sich eine Sanierungsmaßnahme voraussichtlich negativ auf die persönlichen Lebensumstände von Wohnungs- oder Gewerbemieter:innen aus, wird das Bezirksamt Mitte von Berlin - ggf. mit Unterstützung eines beauftragten Mieterberatungsbüros - einen Sozialplan aufstellen, um nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mildern. Im Rahmen von Sozialplanverfahren werden „Betroffene“ umfassend beraten, bei der Wahrnehmung ihrer Interessen unterstützt und erhalten ggf. finanzielle Entschädigungsleistungen.

Steuerliche Vergünstigung privater Investitionen

Private Investitionen im Sanierungsgebiet werden steuerlich gefördert. Eigentümer:innen im Sanierungsgebiet können Herstellungs- und bestimmte Anschaffungskosten, die aus der sanierungszielgemäßen Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden oder Gebäudeteilen resultieren, nach den §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) erhöht steuerlich absetzen. Die Inanspruchnahme der steuerlichen Vergünstigung setzt voraus, dass bereits vor Beginn der Baumaßnahmen eine Vereinbarung zwischen Eigentümer:in und Sanierungsverwaltungsstelle über die bescheinigungsfähigen Maßnahmen abgeschlossen wird. Nach der Fertigstellung der Maßnahmen prüft die Sanierungsverwaltungsstelle die einzureichenden Kostenbelege des/der Eigentümer:in und stellt eine steuerliche Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt aus.

Ansprechpartner:innen und Kontaktdaten

Bezirksamt Mitte von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Sanierungsverwaltungsstelle
Müllerstraße 146
13353 Berlin

zuständig für das Fördergebiet:

Frau Josephine Templin-Kobayashi
Telefon: 030. 9018 45768
E-Mail: josephine.templin-kobayashi@ba-mitte.berlin.de

Frau Eva-Maria Lechl
Telefon: 030. 9018 45743
E-Mail: eva-maria.lechl@ba-mitte.berlin.de

Gebietsbetreuung KoSP GmbH

Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement - KoSP GmbH
Fehrbelliner Straße 50
10119 Berlin
www.kosp-berlin.de

Frau Christin Noack
Telefon: 030. 33 00 28 55
E-Mail: badpank@kosp-berlin.de
www.badpank-mitte.de